

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

1. Latar Belakang Lokasi

Sebelum penentuan lokasi diatas, dibutuhkan analisis akan kebutuhan hunian vertikal yang berdasarkan salah satu program pemerintah dalam hal pengaturan perumahan dan permukiman yang diatur dalam Rencana Tata ruang dan Wilayah kota Bandung 2011-2031. Dijelaskan bahwa pemukiman dengan kepadatan tinggi membutuhkan rumahsusun, flat atau apartemen yang direncanakan dibuat pada Kecamatan Sukasari, Sukajadi, Cicendo, Andir, Bandung Kulon, Bojong Loa Kidul, Regol, Babakan Ciparay, Bojong Loa Kaler, Astana Anyar, Lengkong, Sumur Bandung, Buah Batu, Batununggal, Kiara Condong, Antapani, dan Cibeunying Kidul.

Selain itu, kebijakan pembangunan perumahan secara vertikal diterapkan untuk perencanaan perumahan di kawasan sekitar inti pusat kota, yang saat ini merupakan kawasan sangat padat yang sebagian besar merupakan slum area (daerah kumuh) dengan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yang mendekati 80% - 90%, sementara nilai lahannya sangat strategis dan bernilai ekonomi tinggi.

Peremajaan kota (urban renewal) merupakan kegiatan untuk memperbaiki daerah kota, bermaksud agar dapat meningkatkan pemanfaatan daerah-daerah yang dirasakan sudah kurang menguntungkan bagi kehidupan sosial dan penghidupan ekonomi kota. Pembangunan kembali kota (urban redevelopment) merupakan pengaturan dan pembangunan kembali lahan kota; berupa upaya meningkatkan manfaat lahan bagi masyarakat maupun pemerintah kota.

Faktor yang mempengaruhi pertimbangan membeli unit apartemen diklasifikasikan kedalam 20 faktor. Dari kedua puluh kategori, responden hanya harus mengisi 5 faktor yang paling mempengaruhi, dimana faktor tersebut menunjukkan ranking atau prioritas. Untuk mempermudah interpretasi data, 5 faktor utama kemudian dibuat skor dari 1 sampai dengan 5. Rekapitulasifaktor yang memperoleh skor tertinggi adalah sebagai berikut:



Diagram 3.1 Faktor-faktor Pembelian Apartemen
(Sumber: Jurnal Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung)

Hasil survey lapangan mengenai lokasi ideal untuk apartemen dapat dilihat dalam tabel berikut.

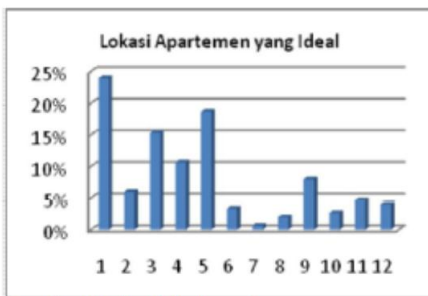


Diagram 3.2 Lokasi Ideal Apartemen
(Sumber: Jurnal Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung)

Keterangan

1. Bandung Utara sekitar Dago
2. Bandung Utara sekitar Ciumbuluit
3. Bandung Utara sekitar Setiabudi
4. Bandung Utara sekitar Pasteur
5. Bandung Selatan sekitar Buahbatu
6. Bandung Selatan sekitar Sudirman
7. Bandung Selatan sekitar MohToha
8. Bandung Pusat sekitar Alun-Alun
9. Bandung Pusat sekitar Merdeka
10. Bandung Timur sekitar Ahmad Yani
11. Bandung Timur sekitar Margahayu
12. Lainnya

Prayoga Anggar P., 2018

APARTEMEN KELAS MENENGAH SUKAJADI KOTA BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

Data di atas menunjukkan bahwa Lokasi yang paling ideal menurut responden untuk dibangun apartemen adalah Bandung Utara sekitar Dago (24%), diikuti Bandung Selatan sekitar Buahbatu (19%) dan Bandung Utara sekitar Setiabudhi (15%). Sementara lokasi yang menurut responden bukan merupakan lokasi ideal untuk apartemen adalah Bandung Selatan sekitar Moh. Toha dan Bandung Pusat sekitar Alun-alun.

Dari hasil analisis grafik di atas, sebaran responden mengenai lokasi ideal untuk apartemen/kondominium berdasarkan Lokasi Tempat Kerja, maka hubungan kecenderungan responden memilih lokasi ideal apartemen dengan lokasi tempat kerja dapat dilihat pada table berikut.

Lokasi Tempat Kerja	Pilihan Lokasi Ideal Apartemen	Pilihan Lokasi lainnya
Bandung Barat	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago <input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/ Bandung Pusatsekitar Merdeka	<input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun <input type="checkbox"/> Bandung Selatan sekitar Buahbatu

Bandung Selatan	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago <input type="checkbox"/> Bandung Selatan sekitar Buahbatu	<input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka <input type="checkbox"/> Bandung Selatan sekitar Moh Toha
Bandung Tengah	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago <input type="checkbox"/> Bandung Selatan sekitar Buahbatu	<input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun <input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka
Bandung Timur	<input type="checkbox"/> Bandung Selatan sekitar Buahbatu <input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun/Bandung Pusat sekitar Merdeka	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago
Bandung Utara	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Setiabudi	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago <input type="checkbox"/> Bandung Pusat sekitar Alun-Alun

Di luar Kota Bandung	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Pasteur	<input type="checkbox"/> Bandung Utara sekitar Dago <input type="checkbox"/> Bandung Timur sekitar Margahayu
----------------------	--	---

Tabel 3.1 Lokasi Ideal Apartemen
(Sumber: Jurnal Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung)

2. Penetapan Lokasi

Penentuan lokasi di Sukajadi didasarkan pada perbandingan dari 3 lokasi teratas yang ideal sesuai dengan kriteria lokasi dan faktor-faktor peminat. Denag hasil sebagai berikut:

Kriteria	Point	Sekitar Dago		Sekitar Sukajadi		Sekitar Buah Batu	
		Nilai	P x N	Nilai	P x N	Nilai	P x N
Hukum dan Peraturan	30	5	150	5	150	5	150
Dekat Kawasan Pekerjaan	20	3	60	4	80	4	80
Aksesibilitas	20	4	80	4	80	3	60
Lingkungan	20	4	80	4	80	3	60
Lokasi	10	3	30	3	30	4	40
Jumlah	100	19	400	22	420	17	390

Keterangan:

1. Jelek 2. Kurang 3. Cukup 4. Baik 5. Sangat Baik

Prayoga Anggar P., 2018

APARTEMEN KELAS MENENGAH SUKAJADI KOTA BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

Dari tabel skoring diatas dapat dilihat bahwa lokasi yang lebih sesuai untuk proyek green apartemen adalah di Jalan Sukajadi.

Tabel 3.2 Analisis Penilaian Lokasi Apartemen

(Sumber:Data Pribadi)



Gambar 3.1 Lokasi Tapak

(Sumber:Google Maps)

Proyek apartemen Gegerkalong Girang ini merupakan proyek fiktif. Berikut merupakan data proyek tersebut.

- Nama Proyek :Apartemen Kelas Menengah
Sukajadi Kota Bandung
- Jenis Proyek : Bangunan Residensial (Hunian)
- Lokasi : Jl. Sukajadi
- Luas Lahan : 13.200 m2
- Pemilik : Agen Real Estate Swasta
- Sumber Dana : Fiktif
- Kelengkapan fasilitas : jogging track,
gym center,
roof garden,

Prayoga Anggar P., 2018

APARTEMEN KELAS MENENGAH SUKAJADI KOTA BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

kolam renang,
lapangan olahraga,
retail, dan taman.

3. Rona Lingkungan

Yang dimaksud dengan rona lingkungan disini yaitu keadaan lingkungan sebenarnya dengan memperhatikan aspek-aspek sosial, budaya, agama, dan ekonomi. Dari aspek sosial, masyarakat disana memiliki hubungan sosial yang erat antar tetangga masing-masing. Dari aspek budaya mereka memiliki ragam budaya yang heterogen dikarenakan disana banyak para perantau dari luar Bandung, walaupun untuk agamanya memiliki kesamaan yaitu hampir 98% memeluk agama Islam. Sedangkan jika dilihat dari aspek ekonomi masyarakat disini lebih kepada masyarakat golongan menengah ke atas.

3.1. Batas Lahan

Batas lahan pada proyek berdasarkan arah mata angin adalah sebagai berikut.

Utara	: Deretan Ruko
Selatan	: Balai laboratorium Kesehatan
Barat	: Deretan Ruko
Timur	: Akademi kesehatan Lingkungan

3.2. View Lokasi

Berikut merupakan view disekeliling lokasi proyek.





Gambar 3.2 ViewLokasi Tapak
(Sumber:Google Maps)

3.3. Potensi Tapak

1. Terletak di jalan utama
2. Lokasi Strategis, dekat dengan perguruan tinggi
3. Dekat dengan pusat kota Bandung
4. Dekat dengan kawasan komersial
5. Suasana yang sejuk karena berada di dataran tinggi

Prayoga Anggar P., 2018

APARTEMEN KELAS MENENGAH SUKAJADI KOTA BANDUNG

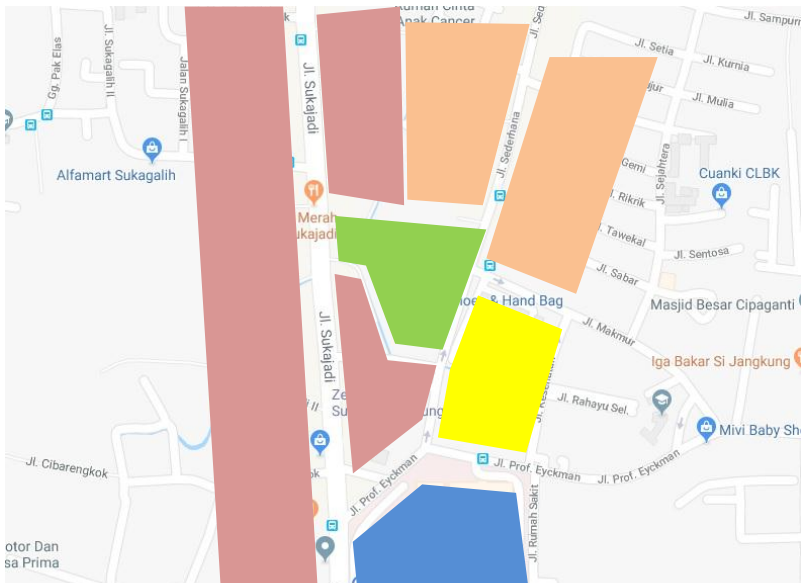
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

3.4. Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Fasilitas umum lainnya yang tersedia di sekitar lokasi proyek adalah sebagai berikut.

1. Jalur listrik (PLN)
2. Jaringan telepon
3. Jaringan Air Bersih (PDAM)
4. Jaringan Air Kotor (Septictank dan Selokan)
5. Jaringan Sampah (Truk sampah)
6. Jaringan Penerangan (Lampu jalan)

3.5. Infrastruktur Kota



Keterangan:

Komersial Pemukiman Pendidikan Kesehatan Lokasi

4. Perencanaan Kawasan Perkotaan

Gambar 3.3 Infrastruktur di Sekitar Lokasi

(Sumber:Google Maps)

Jenis apartemen
: Bangunan vertikal

Prayoga Anggar P., 2018

APARTEMEN KELAS MENENGAH SUKAJADI KOTA BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu |
perpustakaan.upi.edu

Luas site	: 28.000m ²
GSB timur	: 10 m
GSB Barat	: 7 m
KDB	: 40% x luas lahan 40% x 23. 000m ² 9.200m ²
KLB	: 1.6 x luas lahan 1.6 x 23.000 m ² 36.800 m ²
RTH	: 20% x (sisa luas KDB 40%) 20% x (23.000 m ² - 9.200m ²) 2.760 m ²